

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

Data: 17 de dezembro de 2025

Local: Sala de Reuniões da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí

Início da reunião: 08h35min.

Término da reunião: 11h05min.

Participantes:

Jaelci Evandro de Camargo – Titular Poder Público Gabinete

Anderson da Silva Morais – Titular Poder Público Sec. Obras e Serviços

Rafael de Freitas Leite – Titular Poder Público Sec. Turismo

Brian Arantes de Camargo – Titular Poder Público Sec. Fazenda

Felipe Marcondes Dias – Titular Sociedade Civil

Cássia S. Buitoni – Suplente Sociedade Civil

Antonio Cláudio Domingues – Titular Sociedade Civil

Alex R. Couri – Arquiteto (PMSBS)

Débora Carvalho de Souza – Escriturária do Departamento de Engenharia (PMSBS)

Juliano Migliani Bellato – Aquiteto (PMSBS)

Vinícius B. A. Nogueira – Engenheiro Ambiental (Sociedade Civil)

No dia três de dezembro de dois mil e vinte e cinco, às oito horas e trinta e cinco minutos, na Sala de Reuniões da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí, reuniu-se o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT), para tratar da discussão sobre atualização do Plano Diretor e leitura do Projeto de Lei de Anistia.

Foi informado que a primeira etapa de atualização das camadas do Plano Diretor, incorporando as leis já aprovadas, foi concluída anteriormente. A próxima etapa consistirá na elaboração das novas camadas referentes às áreas de AEPA que estão em estudo para alteração. Após essa etapa técnica, as propostas serão apresentadas ao Conselho para deliberação final. O Sr. Vinícius ficará novamente responsável pela elaboração dessas camadas no software QGIS, devendo ser agendada reunião técnica para realizar as alterações antes da próxima reunião do CMDT.

Na sequência, o Sr. Juliano realizou a leitura do Projeto de Lei de Anistia, parágrafo por parágrafo, para debate entre os membros. Foi esclarecido que a anistia tem como finalidade permitir a regularização de edificações construídas após o ano de 2016 que não atenderam aos recuos frontais previstos no Plano Diretor, desde que cumpram os critérios estabelecidos na lei e efetuem o pagamento de outorga onerosa, cujos recursos serão destinados ao Fundo do CMDT.

Ressaltou-se a necessidade de que a lei seja bem estruturada, de modo a não incentivar novas construções em desacordo com a legislação vigente. Destacou-se, ainda, a existência de vias inteiras onde as edificações consolidadas não respeitam os recuos previstos, o que gera desigualdade em relação a lotes ainda não edificados, que precisariam cumprir integralmente o Plano Diretor.

Foi informado que está previsto o início da elaboração do Código de Obras para abril de 2026. Discutiu-se também se a anistia se aplicaria apenas a edificações sem alvará ou também àquelas que, embora aprovadas, foram executadas em desacordo com o projeto autorizado. Após debate, entendeu-se ser possível incluir ambas as situações, desde que atendidos os critérios definidos na lei.

Ficou estabelecido que a anistia abrangerá apenas construções realizadas entre 2016 e o marco temporal a ser definido na legislação, o qual deverá ter como referência a data da imagem aérea oficial mais recente disponibilizada pelo Estado. A anistia se aplicará exclusivamente a irregularidades relativas à taxa de ocupação e à invasão de recuos, não sendo permitida para edificações que interfiram em APP, estejam localizadas em áreas de risco geológico, hidrológico ou ambiental, devendo os demais parâmetros do Plano Diretor ser integralmente respeitados.

A análise dos pedidos de regularização será realizada pela equipe técnica da Divisão de Análise e Aprovação de Projetos, podendo o Conselho ser consultado em casos específicos. Discutiu-se, ainda, a possibilidade de incluir edificações que invadiram recuos laterais; a maioria dos membros manifestou-se favoravelmente, apesar das exigências previstas no Código Civil e na legislação sanitária.

Para requerer a anistia, será necessária a apresentação da matrícula do imóvel. Nos casos em que o interessado ainda não possua a matrícula, será admitido o protocolo mediante comprovação de que o processo de regularização fundiária está em andamento, como nos casos de usucapião. Também será exigido relatório fotográfico que comprove que a edificação foi realizada dentro do período abrangido pela anistia.

Ficou definido que, após a aprovação da lei, será concedido prazo de seis meses para que os interessados protocolem seus pedidos de regularização. Famílias cadastradas no CadÚnico e em situação de vulnerabilidade social poderão solicitar que o projeto seja realizado pela Prefeitura (como nos casos de Planta Popular), mediante análise da Secretaria de Cidadania, e terão desconto maior para pagamento da outorga onerosa.

Destacou-se que, nas zonas mais restritivas do Plano Diretor — como Zona de Conservação Hídrica, Zona de Conservação da Biodiversidade e Zona de Preservação — a análise deverá ser mais criteriosa, inclusive com uso de imagens de satélite, considerando que os valores da outorga serão mais elevados nessas áreas. Foi sugerido levantar dados junto à Secretaria da Fazenda sobre o número de construções atualmente embargadas, bem como consultar o CRAS para identificar a localização de famílias de baixa renda, além de envolver o setor financeiro para definição dos valores da outorga.

Ressaltou-se, por fim, que é necessária a regulamentação prévia do Fundo do CMDT antes da publicação da lei de anistia. Ficou estabelecido que o cálculo da outorga terá como base: a área em metros quadrados excedente ou irregular, fator de correção conforme o uso da edificação (residencial de baixa renda, residencial, serviços ou indústria) e o valor da UFESP vigente na data do protocolo.

Ficou agendada a próxima reunião para o dia 14 de janeiro, com a finalidade de apresentar os mapas atualizados e dar continuidade à leitura e discussão do Projeto de Lei de Anistia, que não pôde ser concluída nesta reunião.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às onze horas e cinco minutos.

Assinaturas:

Jaelci Evandro de Camargo

Brian Arantes de Camargo

Anderson da Silva Moraes

Felipe Marcondes Dias

Rafael de Freitas Leite

Antonio Cláudio Domingues

Tatiane T. da Silva Barros

Cássia S. Buitoni